

正 本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 公告

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：府地劃字第1080268181A 號

附件：



主旨：公告花蓮縣第17期(玉里鎮民國)市地重劃計畫書、圖。

依據：

- 一、平均地權條例第56條及市地重劃實施辦法第16條。
- 二、內政部108年11月14日台內地字第1080266087號函核定。

公告事項：

- 一、公告期間：自109年1月15日起至109年2月13日止共計30日。
- 二、公告地點：本府地政處重劃科、花蓮縣玉里鎮公所、花蓮縣玉里地政事務所。
- 三、土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面向本府提出理由，並應載明土地所有權人姓名、住址及土地坐落、面積並簽名蓋章。
- 四、附市地重劃計畫書、圖（存放在公告地點）。

縣長 徐榛蔚



內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：羅念雯

電話：04-22502223

傳真：04-22502375

電子信箱：nienwen@land.moi.gov.tw

970花蓮縣花蓮市府前路17號

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國108年11月14日

發文字號：台內地字第1080266087號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送貴縣「第17期(玉里鎮民國)」市地重劃計畫書，准予辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年10月22日府地劃字第1080233939號函。
- 二、計畫書內數字及計算式，請依市地重劃相關法規自行詳加核對，並請依市地重劃實施辦法第16條規定辦理公告、通知土地所有權人及舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。
- 三、另為強化市地重劃相關資訊公開，請依本部107年2月14日內授中辦地字第1071301818號函規定，將辦理中之市地重劃計畫書、圖等資料公開於機關網站，以保障民眾權益。

正本：花蓮縣政府

副本：本部地政司(測量科、重劃科)

部長徐國勇

明
評

花府

108/11/18



1080254986

花蓮縣第 17 期(玉里鎮民國)市地重劃計畫書



108 年 10 月

目 錄

一、重劃地區及其範圍	1
二、法令依據	2
三、辦理重劃原因及預期效益	3
四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數	6
五、土地所有權人同意重劃情形	7
六、重劃地區原有公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積	7
七、土地總面積	8
八、預估公共設施用地負擔	8
九、預估費用負擔	9
十、土地所有權人平均重劃負擔比率	11
十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕之原則	11
十二、財務計畫	11
十三、預定重劃工作進度	12
十四、土地所有權人意見溝通與協調	14
十五、附件	14

表 目 錄

表一 公、私有土地總面積及土地所有權人數	6
表二 公有土地產權及使用情形	6
表三 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積	8
表四 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額	9
表五 105年~107年鄰近土地交易價格分布表	10
表六 預估本重劃區各年度現金流量	12
表七 預定重劃工作進度表	13

圖 目 錄

圖一 重劃區四至界址範圍示意圖	1
圖二 重劃區土地使用現況示意圖	5

圖三	公私有土地分布示意圖	6
圖四	105 年~107 年鄰近土地交易價格分布圖	10
圖五	航照圖	15
圖六	重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖	16
圖七	重劃區地籍範圍圖	17

花蓮縣第 17 期(玉里鎮民國)市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍

本重劃區位處玉里都市計畫區之東北側，西側為中華電信無線電波站，為原市場用地「市二」之街廓，總面積 0.1618 公頃。四至範圍如下：

東：以建國五街 30 巷為界。

西：以民國路二段為界。

南：以建國五街為界。

北：以仁愛路二段 227 巷為界。

圖一： 重劃區四至界址範圍示意圖



二、法令依據

(一)平均地權條例第 56 條第一項第二款及市地重劃實施辦法第 14 條。

(二)都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫：花蓮縣政府 80 年 3 月 15 日府建劃字第 23385 號公告實施「變更玉里都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」（如附件 1）。

2. 細部計畫：花蓮縣政府 107 年 4 月 10 日府建計字第 1070050675A 號公告實施「變更玉里都市計畫（原市場用地「市二」變更為商業區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」（如附件 2）。

(三)本重劃區環境影響評估報告經本處 107 年 6 月 15 日 LA1070000428 號簽會本縣環境保護局查告，本案無涉及環境影響評估法第 25、27 條之規定，得免進行環境影響評估，檢附公文影本 1 份（如附件 3）。

(四)本重劃區水土保持計畫及珍貴樹木查詢，經 106 年 5 月 19 日 LA1060000378 號簽會本府農業處查告，因非屬山坡地範圍，無需辦理水土保持計畫審查，另區內無珍貴樹木需列管保護，檢附公文影本 1 份（如附件 4）。

(五)本重劃區經花蓮縣文化局 106 年 5 月 23 日蓮文資字第 1060005645 號函查告，未屬於「古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址、史蹟、文化景觀保存用地(區)」，檢附公文影本 1 份（如附件 5）。

(六)本重劃區經查非屬地質敏感區，檢附查詢結果頁面影本（如附件 6）。

(七)本重劃區經內政部營建署城鄉發展分署 106 年 2 月 22 日城海字第 1060001529 號函查告非屬重要濕地範圍（如附件 7）。

(八)本重劃區經花蓮縣玉里鎮公所 108 年 8 月 6 日玉鎮建字第 1080014176 號函查告，未坐落傳統領域及增劃編原住民保留地（如附件 8）。

三、辦理重劃原因及預期效益

(一)都市計畫沿革：

1. 主要計畫：本案玉里都市計畫於民國 10 年發布實施，62 年辦理擴大都市計畫，74 年辦理公共設施通盤檢討，77 年辦理第一次通盤檢討，78 年辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，解編十二處公共設施保留地，市場用地「市二」變更為商業區，惟附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築」。隨後玉里鎮公所依照主要計畫附帶條件之規定，於民國 84~97 年陸續完成十二處解編公共設施保留地之細部計畫擬定作業。91 年辦理第二次通盤檢討，玉里都市計畫發布實施迄今另歷經四次個案變更，目前正辦理第三次通盤檢討。
2. 細部計畫：本細部計畫區於制定都市計畫時，劃設為市場用地「市二」，嗣後於民國 78 年 8 月辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討解除原公共設施用地，變更為附帶條件之商業區，玉里鎮公所乃於民國 97 年依照附帶條件之規定，辦理細部計畫擬定作業。

(二)重劃區辦理原因：

1. 本案細部計畫於民國 97 年完成擬定作業，劃設 30% 為公共設施兒童遊樂場用地，並附帶條件規定：「本細部計畫區土地所有權人應無償捐贈土地面積 30% 之公共設施兒童遊樂場用地，並依土地使用分區管制要點規定開闢完成後始可發照建築」，惟此規定於土地所有權人而言，整合協調與法定程序複雜，難以達成開發的條件，以致於本細部計畫發布實施迄今將近十年，土地仍為低度使用，造成土地資源的浪費，嚴重損及土地所有權人之權益，因此重新審視細部計畫內容，於 107 年辦理變更玉里都市計畫(原市場用地「市二」變更為商業區)細部計畫(第一次通盤檢討)，修訂其附帶條件『為減少土地所有權人執行之

困難，增加土地開發之彈性，故增列「得以市地重劃方式辦理開發」，以解決細部計畫所衍生之開發限制。

2. 本重劃區現況土地使用約六成為商業使用，為一家一層樓高鐵皮搭建之汽車修配廠，另於東北側兩處鐵皮屋為附近居民停放車輛使用，其餘 35.10%的土地為荒地，現況雜草叢生。另分析計畫區鄰近 500 公尺可建築用地發展情形，住宅區約有 27.27 公頃，其中 61.77%已開闢為純住宅使用、16.74%為廢耕地或荒地，另有 6.88%為既成道路使用，僅少數 4.54%為商業使用，發展率 69.16%；500 公尺範圍內之商業區有 0.63 公頃，已有 67.34%已開闢為純住宅使用，僅 2.77%為商業使用，尚有 27.51%為荒地未開闢使用，發展率 70.11%。綜上歸納，本重劃區周邊以純居住發展為主，已開闢之住宅區及商業區皆高達九成作為純住宅使用。
3. 現行計畫之兒童遊樂場用地規模過小效益有限、於商業區需求亦不高，而重劃區周邊路邊停車情形顯示地區對停車場之需求，加上玉里都市計畫區內停車場用地面積仍未達「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，故綜合上述考量下，將兒童遊樂場用地變更為停車場用地，並藉由市地重劃方式辦理用地開發。
4. 透過市地重劃之開發方式並彙集土地所有權人之開發意願，於地方財政與土地所有權人之權益公平考量下，解除本重劃區土地多年之整體開發限制，以突破長期以來窒礙難行之窠臼，更期形塑地區優良商業空間以帶動周邊地區發展。

(三)公共設施取得與闢建數量：

本區重劃後預計可取得公共設施用地面積約 0.048540 公頃，其公共設施項目為停車場用地。

(四)提供可建築用地面積、容納人數及預估土地增值幅度：

重劃區完成後將提供可建築用地商業區面積約 0.113260 公頃，本重劃

區預估之重劃前平均地價為 7,319 元/平方公尺，預期重劃後平均地價可達 15,000 元/平方公尺。

(五)重劃後環境改善情形及縮短地區發展年期：

本計畫區為玉里都市計畫區北方的商業區，周邊以純住宅、機關及學校使用為主，重劃後以提供居民生活必需之商業機能為主，將能帶動周邊經濟成長，促進城鄉平衡發展。本區開發完成後，可提供約 0.113260 公頃建築用地，空間規劃上配合周邊公共設施與開放空間，以東北西南向為商業發展軸線，預計能帶動商家進駐，活絡地區商業活動。

(六)預期效益：

1. 增加可建築用地之供給，促進土地之利用。
2. 重劃後土地價格增漲，土地所有權人合法利益大幅提高。
3. 政府可無償取得公共設施用地，節省徵購土地之鉅額費用。
4. 與都市規劃相配合，開發完成後，可提供良好之商業環境，促進本地區繁榮。

(七)重劃區土地使用現況示意圖(如圖二)。

圖二： 重劃區土地使用現況示意圖



四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數

(一)本重劃區公、私有土地總面積及土地所有權人數，如下表：

表一 公、私有土地總面積及土地所有權人數

項 目	土地所有權人數	面 積 (平方公尺)	備 註
公 有	1	726	占全部面積 比例 45%
私 有	3	892	占全部面積 比例 55%
總 計	4	1,618	

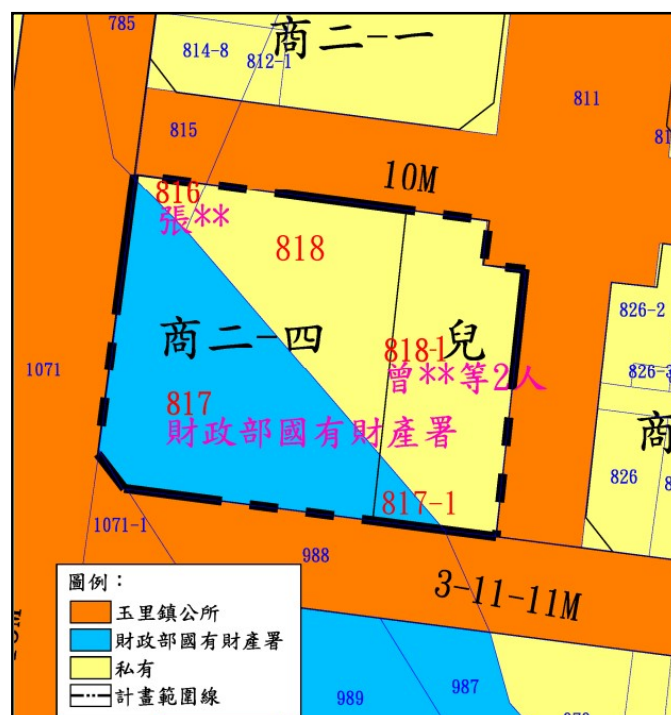
註：本表土地面積係依土地登記謄本所載面積摘錄統計，實際面積以實際測量之面積為準。

(二)本重劃區公有土地產權及使用情形如下，並檢附公私有土地分布示意圖（如圖三）。

表二 公有土地產權及使用情形

序號	所有權	管理機關	筆數	面積(m ²)	目前使用情形
1	中華民國	財政部國有財產署	2	726	部分遭汽車修配廠 占用

圖三： 公私有土地分布示意圖



五、土地所有權人同意重劃情形

(一)本重劃區私有土地所有權人共計 3 人，同意辦理人數 2 人，比率為 67%，同意面積 868 平方公尺，比率為 97%。本案土地所有權人平均重劃負擔比率為 44.42%，未達平均地權條例第 60 條第 3 項所定 45%之限制，故無需經重劃區內私有土地所有權人數半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意。

(二)案於 107 年 1 月 22 日召開本重劃區座談會，範圍內私有土地所有權人 2 人出席，會中提出意見如下：重劃後之公共設施用地大半座落於本人現有土地範圍內，對權益影響甚大，以及本人自願拆除地上物，希望公有地使用人亦可自行拆除；公有地使用人提出意見如下：本人所有之地上物是用以經營汽車修配廠，希望能避免拆遷。本府回覆意見如下：各土地所有權人領回之土地依規定是配回可建築用地上，並不會有分配在公共設施用地上之情形，以及重劃所需費用係由土地所有權人共同負擔，倘能減少支出拆遷補償費，重劃總費用即可降低。針對公有地使用人占用土地者，因重劃後土地原則上採原有土地相關位次分配，除妨礙施工外儘可能原地保留，而坐落私有地部分，如能與所有權人協議承租或價購土地，則可避免拆遷。另玉昌段 816 地號土地所有權人雖未出席座談會，本府承辦人員仍於會後登門拜訪，向其權利關係人說明重劃事由、計畫內容及詢問辦理意願，惟權利關係人認為其重劃後分配面積過小，未達最小分配面積標準二分之一，僅得與其他土地所有權人合併分配者外，應領取現金補償，故無意願參與重劃。經本府會上說明釋疑，使土地所有權人充分了解辦理重劃情形，檢附座談會會議紀錄 1 份（如附件 9）。

六、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積

本重劃區內無原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地，故無平均地權條例第 60 條暨平均地權條例施行細則第 82 條規定可抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

七、土地總面積

本重劃區公有土地面積共計 726 平方公尺，私有土地面積共計 892 平方公尺，合計 1,618 平方公尺（實際面積仍應依公告後都市計畫樁位釘測結果為準），區內並無未登記土地。

八、預估公共設施用地負擔

（一）列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

表三 列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

項 目	面積（公頃）	百分比(%)
停車場	0.048540	100%

註：實際面積以實地分割測量為準

（二）土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積＝土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

485.40 平方公尺－0 平方公尺＝485.40 平方公尺

（三）公共設施用地平均負擔比率：

（公共設施用地負擔總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記面積）÷（重劃區總面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地）×100%＝（485.40－0）÷（1,618－0）×100%＝30%

九、預估費用負擔

(一) 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額：

表四 預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額

項 目		金額(元)	備 註
工 程 費	1. 整地工程	272,975	
	2. 排水工程	230,735	
	3. 照明工程	84,480	路燈相關設施費用
	4. 景觀植栽綠美化工程	401,280	停車場植栽費用
	5. 其他工程費用	66,530	規劃、設計、工程管理、空污費等。
	小計(1)	1,056,000	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	1,141,127	依現況調整。
	重劃業務費	1,270,280	地籍整理費及必要之業務費。
	小計(2)	2,411,407	
貸款利息(3)		32,593	貸款期間 2 年，以年利率 0.47% 計算。
合計(1+2+3)		3,500,000	

(二) 費用負擔平均負擔比率：

[(工程費用總額 + 重劃費用總額 + 貸款利息總額) ÷ (預估重劃後平均地價 × (重劃區總面積 - 抵充之重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地等面積))] × 100% =

(1,056,000 + 2,411,407 + 32,593) ÷ (15,000 × (1,618 - 0)) × 100% = 14.42 %

(三) 本重劃區貸款利率係依據實施平均地權基金 2 年貸款利率估算，未來以實際借貸利率為準。

(四) 本重劃區預估重劃後平均地價每平方公尺 15,000 元，因本重劃區鄰近之買賣交易實例少，爰參酌 105 年至 107 年之交易實例估算重劃後之平均地價(如圖四)。



表五 105 年~107 年鄰近土地交易價格分布表

十、土地所有權人平均重劃負擔比率概計

重劃總平均負擔比率

= 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率

= 30% + 14.42%

= 44.42%。

十一、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則

查本重劃區無合法建物或既成社區，故無需訂定減輕負擔原則。惟分配時除妨礙施工及妨礙分配外，採原位置分配，儘量避免拆遷以減輕負擔。

十二、財務計畫

(一)資金需求總額約計新台幣：3,500,000 元。

(二)貸款計畫：由本縣實施平均地權基金借貸支應。

(三)償還計畫：由重劃區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

(四)現金流量分析：依據本重劃區作業辦理預定進度、重劃負擔總費用及各項收入，預估本重劃區各年度現金流量，詳如下表：

表六 預估本重劃區各年度現金流量

項目		合計(萬元)	110 年	111 年
重 劃 負 擔 總 費 用	工程費	106	0	106
	重劃費用	241	140	101
	貸款利息	3	1	2
	小計	350	141	209
收 入	收取差額地價或 出售抵費地價款	350	0	350
	小計	350	0	350
當期淨值		0	-141	141

(五)本重劃區預估取得抵費地面積 233.32 平方公尺，重劃後預估地價每平方公尺 15,000 元，經試算後預估土地處分收入約 350 萬元，財務可自償且尚屬可行。

十三、預定重劃工作進度

本重劃作業預定自民國 108 年 6 月至 111 年 12 月止，如下表：

表七 預定重劃工作進度表

第 17 期(玉里鎮民國) 市地重劃區預定工作進度表	
工 作 項 目	預 定 工 作 進 度
一、選定重劃地區	自 108 年 06 月至 108 年 08 月
二、籌編經費	自 108 年 09 月至 109 年 10 月
三、舉行土地所有權人座談會(徵求同意)	自 108 年 07 月至 108 年 08 月
四、研訂市地重劃計畫書報核	自 108 年 09 月至 108 年 12 月
五、公告重劃計畫書	自 109 年 01 月至 109 年 02 月
六、舉行土地所有權人說明會及處理反對意見	自 109 年 02 月至 109 年 04 月
七、公告禁止土地移轉及禁建等事項	自 109 年 02 月至 109 年 04 月
八、現況調查及測量(地籍測量實施計畫)	自 109 年 02 月至 109 年 06 月
九、工程規劃設計	自 109 年 06 月至 109 年 09 月
十、查定重劃前後地價	自 109 年 10 月至 109 年 12 月
十一、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費	自 110 年 01 月至 110 年 03 月
十二、工程施工	自 110 年 04 月至 110 年 06 月
十三、土地分配設計及計算負擔	自 110 年 07 月至 110 年 10 月
十四、分配草案說明會	自 110 年 11 月至 110 年 12 月
十五、分配結果公告及異議處理	自 111 年 01 月至 111 年 02 月
十六、地籍整理及權利變更登記	自 111 年 03 月至 111 年 04 月
十七、交接及清償	自 111 年 05 月至 111 年 06 月
十八、財務結算	自 111 年 07 月至 111 年 09 月
十九、成果報告	自 111 年 10 月至 111 年 12 月

十四、土地所有權人意見溝通與協調

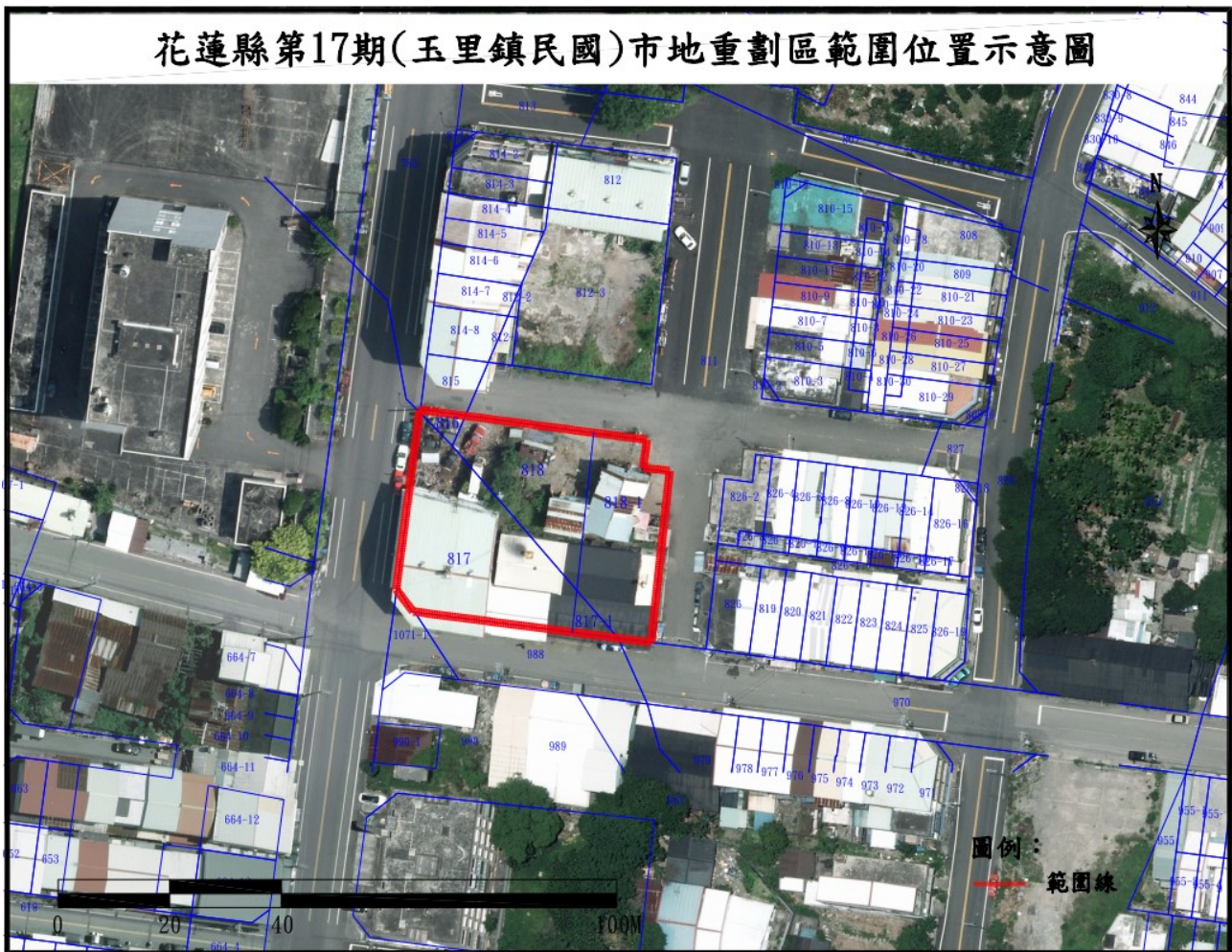
(一)為順利推動本案重劃作業，由同仁主動前往重劃區內拜訪各土地所有權人，除說明重劃案相關內容，並初步了解個別參與意願，進行意見溝通與交換。

(二)案於107年1月22日邀集第17期市地重劃範圍內土地所有權人召開座談會(如附件9)，本區私有土地所有權人2人於當日與會且表達支持，並希望政府儘速辦理市地重劃，縮短作業期程。

十五、附件

1. 「變更玉里都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」。
2. 「變更玉里都市計畫(原兒童遊樂場用地「兒一-二」變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)」。
3. 本府環境保護局查注意見(環境影響評估)影本。
4. 本府農業處查注意見(山坡地範圍、珍貴樹木)影本。
5. 本府文化局查告函(古蹟保存區等)影本。
6. 地質敏感區線上查詢系統查詢結果影本。
7. 內政部營建署城鄉發展分署查告函(重要濕地範圍)影本。
8. 本縣玉里鎮公所查告函影本。
9. 市地重劃座談會會議紀錄1份。

圖五、航照圖



圖六、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖



圖七、重劃區地籍範圍圖



花蓮縣第17期(玉里鎮民國)市地重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖

